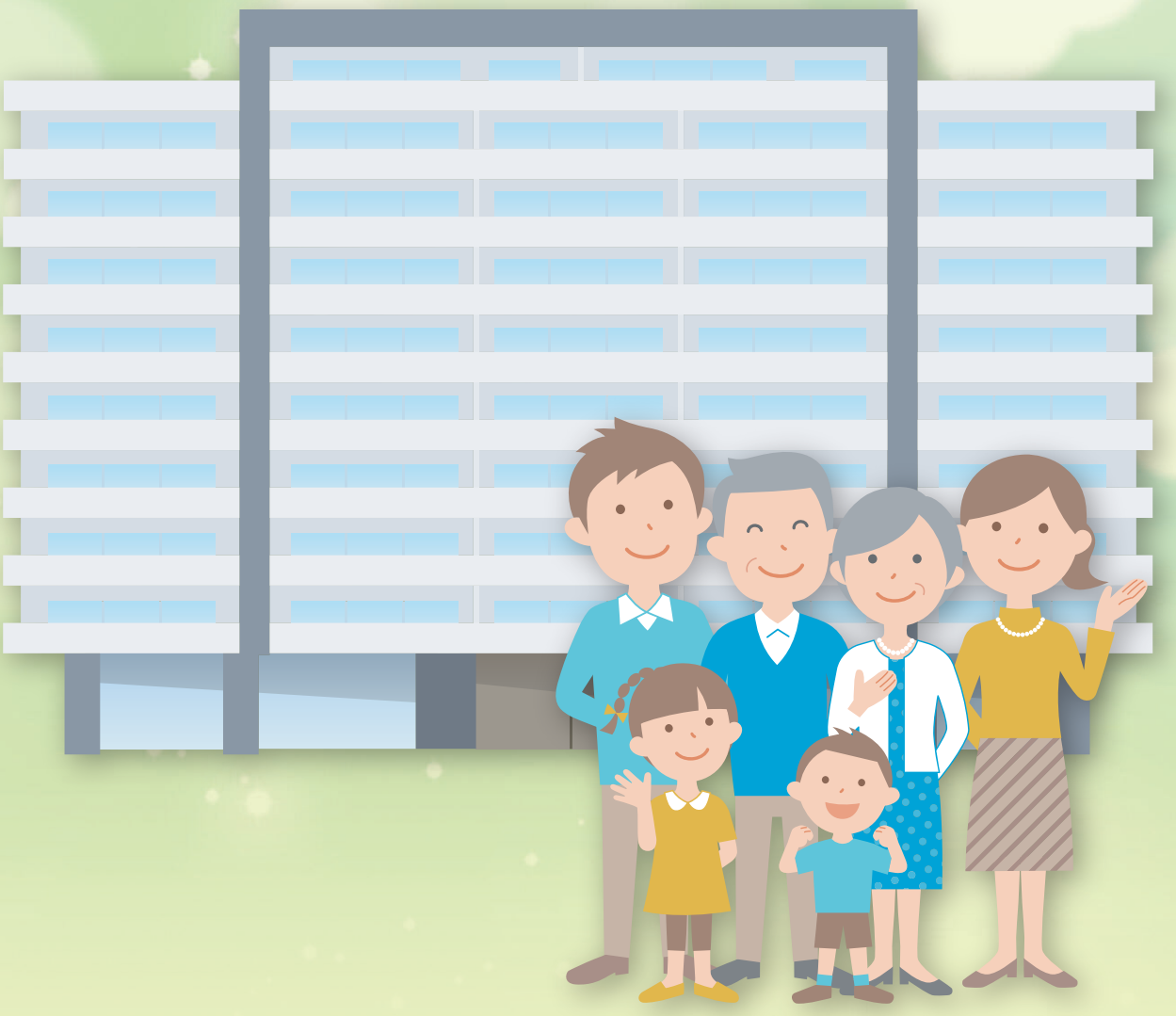
まつどマンションライフ ガイドブック

快適で安心・安全な生活を続け、資産価値を守るため
これだけは知っておきたい



松　戸　市

はじめに

松戸市では、昭和39年（1964年）ごろから分譲マンションが建設されはじめ、新松戸地区に大型団地型マンションが建設される等今では多くの分譲マンションが建設されています。

そうした中には築50年以上を経過した、長寿命化あるいは建替え等の検討が必要な時期に入ってきているマンションもあります。

マンションは「区分所有建物」とされ、「みんなの物の中に自分の物がある共同住宅」であり、マンションに居住するということは「共同生活」をするということです。みんなの物（共用部分）はみんなで維持・管理し、自分の物（専有部分）は自分で管理することとなります。

共用部分の維持・管理や管理組合の運営方針は、マンションの区分所有者の団体である管理組合の総会で意思決定され、専有部分の使い方等について規定する管理規約・細則も総会で決定されます。また、マンションが抱える問題についても、区分所有者一人一人が自分の問題として捉え、みんなで対応策を決定していくことが必要です。したがって、分所有者、居住者が力を合わせてより住みやすい安全なマンションにするためには、マンション内の日頃からのコミュニケーションが重要です。

一方、マンションの建物・設備の維持管理には専門知識が必要な部分があります。管理組合の組合員・役員だけでなく、専門家の知識・ノウハウも利用しつつ、より快適なマンションを皆様主導で作っていただければと思います。

本冊子は、区分所有者・居住者の皆様が抱える課題解決の参考となる情報を提供することを目的として作成しました。皆様のより住みやすいマンション、安全でより永く住み続けられるマンション作りの一助になれば幸いです。

用 語 の 定 義

本冊子において使用する用語の定義は、下記のとおりです。

<table>
<tr><td>区分所有法</td><td>建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）</td></tr>
<tr><td>適正化法</td><td>マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)</td></tr>
<tr><td>マンション再生法</td><td>マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。令和8年4月１日改正法施行）</td></tr>
<tr><td>標準管理規約</td><td>区分所有法第３条により、管理組合は規約を定めることができるとされていますが、管理規約を制定・改正するためのひな形として国土交通省が公表しているものです。「単棟型」「団地型」「複合用途型」があります。

国土交通省の
マンション標準管理規約はこちら⇒</td></tr>
<tr><td>マンション</td><td>マンション管理適正化法第２条第１号に規定するマンション
（いわゆる分譲マンション）</td></tr>
<tr><td>区分所有者</td><td>区分所有権を有する者（居住非居住を問わない）。
区分所有者は全員マンション管理組合の組合員となります。</td></tr>
<tr><td>管理組合</td><td>マンション管理適正化法第２条第３号に規定する管理組合</td></tr>
<tr><td>総会</td><td>区分所有法における「集会」</td></tr>
<tr><td>理事会</td><td>標準管理規約第51条に規定する理事会</td></tr>
<tr><td>居住者</td><td>マンションの住戸に住んでいる人（賃借人等を含む）</td></tr>
<tr><td>普通決議</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>定足数</th><th>決議要件</th></tr>
<tr><td>区分所有法
（改正区分所有法第39条）</td><td></td><td>出席区分所有者及び議決権の各過半数</td></tr>
<tr><td>標準管理規約
（改正標準管理規約第47条）</td><td>議決権総数の過半数を有する組合員の出席</td><td>出席組合員の議決権の過半数</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>特別決議</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>定足数</th><th>決議要件</th></tr>
<tr><td>区分所有法
（改正区分所有法第17条）</td><td>区分所有者の過半数で議決権の過半数を有する者の出席</td><td>出席区分所有者及び議決権の各３/４</td></tr>
<tr><td>標準管理規約
（改正標準管理規約第47条）</td><td>組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席</td><td>出席組合員及びその議決権の各３/４</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>居住者</td><td>マンションの住戸に住んでいる人（賃借人等を含む）</td></tr>
<tr><td>マンション管理士</td><td>マンション管理適正化法第２条第１項第５号に規定する、マンションの管理に関し、管理組合等の相談に応じ、助言・指導その他の業務を行う者</td></tr>
<tr><td>管理業者</td><td>マンション管理適正化法第２条第１項第８号に規定する管理業者</td></tr>
</table>

本冊子は、令和8年4月1日(2026年)現在の法令、データにより作成しています。

目　次

Ⅰ　マンション管理の基礎知識

１区分所有建物について……5
２専有部分と共用部分……6
３管理組合の役割　総会、理事会の役割……9
４管理規約・細則……12

Ⅱ　管理組合の組織と運営

１理事長・理事・監事の役割……13
２管理会社について……14
３組合員の高齢化……15
４滞納について……16
５防災・防犯……18
６民泊について……22
７コミュニティ活動とその重要性……23
８合意形成の図り方……24

Ⅲ　共用部分の維持管理

１管理状況チェック（セルフチェック）……25
２長期修繕計画と修繕積立金……26
３大規模修繕工事・劣化診断……28
４長寿命化・再生……31
５マンション管理計画認定制度……33

Ⅳ　よくあるマンションライフのＱ＆Ａ

Ｑ＆Ａ（相談会での相談をもとに）……34

Ⅴ　快適なマンションライフのために

管理組合のモデル的取り組み……40

Ⅵ　お役立ち情報（わからないことや調べたいことがあったときに）

１松戸市の補助制度等……42
２問合せ・相談窓口・ホームページ……43

1● 区分所有建物について

「区分所有建物」とは、分譲マンション・オフィスビル・商業建物等、複数人の所有者が存在する建物のことをいいますが、このパンフレットでは、分譲マンションについて解説していきます。

「区分建物」とはその中の○○○号室（専有部分）だけを指します。また、○○○号室を買って所有する人を「区分所有者」といいます。

マンションの１室を、住居・店舗・事務所等として利用するために所有する権利のことを「区分所有権」といいます。

区分所有者は、マンションを使用する際、敷地やエレベーター等を他の区分所有者・住民と共同で使用するため、他の区分所有者や居住者を無視して使用・生活するわけにはいきません。また、マンションの建物・設備は時間とともに傷んできますので、維持・管理していく必要があります。

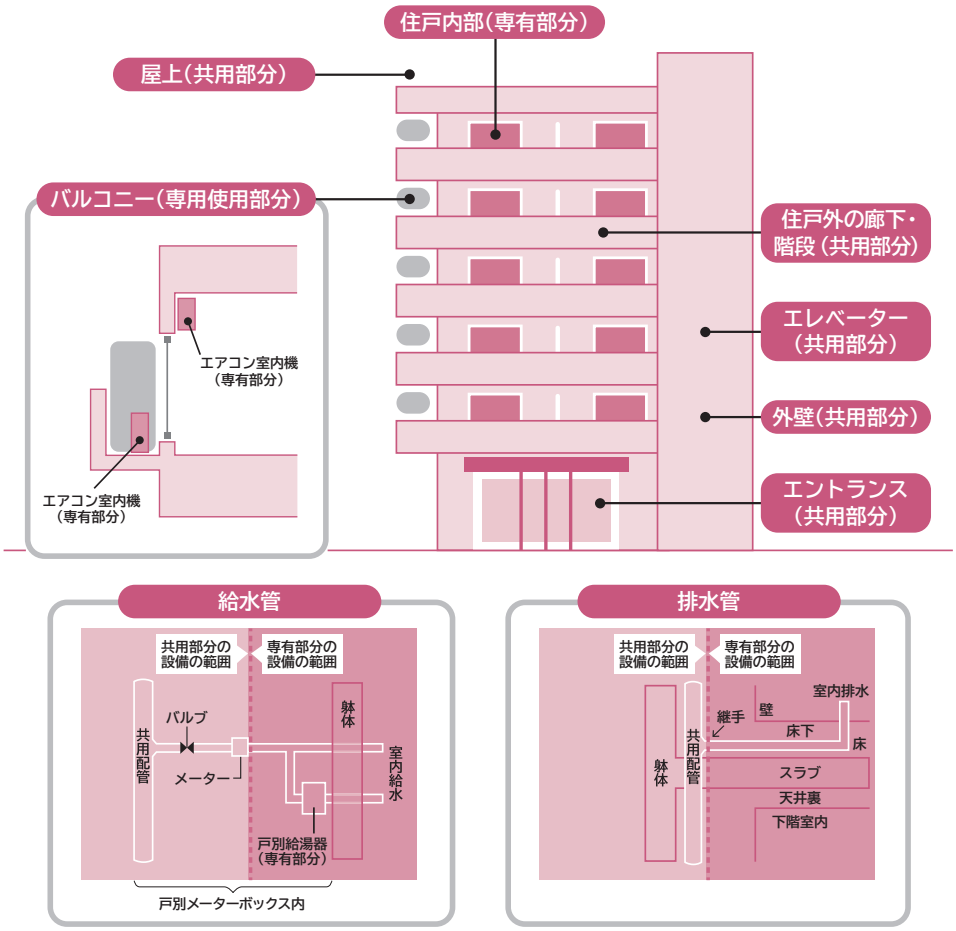
このため、居住者がマンションを適切に維持・管理し、快適な生活をすることができるように定められた法律が「区分所有法」です。

また、さらに適切な維持・管理を行い、共同生活を円満・快適なものにするため、管理や使用に関するルールを定めた「管理規約」がマンションごとにあります。

なお、マンションに関する法律は、「区分所有法」のほか、「適正化法」や「マンション再生法」、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」等があります。



2●専有部分と共用部分



マンションには、建物の基礎・躯体や、玄関・共用通路・階段・エレベーター等の備設があり、その中に「専有部分」（〇〇〇号室）があります。

建物の基礎・躯体やその他設備は区分所有者全員のものであり、「共用部分」といいます。専有部分は区分所有者のものです、共用部分は、マンションによっては一部の人達だけのものもあります。これを「一部共用部分」といいます。

従って、マンションは、「専有部分」と「共用部分」に区分されます。

(1)　専有部分

専有部分は、〇〇〇号室です。一般的には住戸の内側という解釈がなされています。

専有部分は、特定の区分所有者のものですのである程度自由に使用することができますが、マンションは共同生活ですので、何をしても良いわけではありません。

マンションの管理規約や使用細則を守り、他の区分所有者や居住者に迷惑をかけないようにしなければなりません。

また、リフォーム等を行う場合は、あらかじめ管理組合や管理会社に確認し、必要な届出をしなければなりません。

【参考】　標準管理規約（単棟型）第７条（専有部分の範囲）の規定
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

令和８年４月１日施行の改正区分所有法で、共用部分の保存・改良に伴い専有部分の保存・改良が必要になる場合、規約に特段の定めがあるときは総会の特別決議（P３用語の定義参照）により実施できることとなりました。（改正区分所有法第17条第3項、改正標準管理規約第21条第2項）

〇管理不全専有部分管理制度

令和８年４月１日施行の改正区分所有法で管理不全専有部分管理制度が創設されました。

管理不十分な専有部分がある場合、利害関係人からの請求により、裁判所が「管理不全専有部分管理命令」を出すことができ、この場合「管理不全専有部分管理人」が選任されます。（改正区分所有法第46条の8。改正標準管理規約第67条の5）

〇所有者不明専有部分管理制度

同じく、所有者不明専有部分管理制度が創設されました。

利害関係人からの請求により、裁判所が「所有者不明専有部分管理命令」を出すことができ、この場合「所有者不明専有部分管理人」が選任されます。（改正区分所有法第46条の2。改正標準管理規約第67条の4）

〇国内管理人制度

同じく、海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う国内管理人制度が創設されました。

国内に住所を有しない区分所有者が、その専有部分及び共用部分の管理を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者を「国内管理人」として選任できるようになりました。（改正区分所有法第6条の2）

管理規約で「国内管理人」の選任を義務付けることも可能です。（改正標準管理規約コメント第31条の3関係参照）

⑵　共用部分

共用部分は、「法定共用部分」と「規約共用部分」に分類されます。

共用部分の維持・管理は、管理規約等に特別の定めがない限り管理組合が行います。

１）法定共用部分

建物の基礎・躯体や、玄関・共用通路・階段・エレベーター・給排水配管等は、マンションの区分所有者みんなのものですので「法定共用部分」とされます。

団地型マンションの場合は、法定共用部分が、「団地全体の共用部分」と「棟の共用部分」に区分されることがあります。

２）規約共用部分

構造上、利用上独立した部屋は、本来専有部分とすることができる部分ですが、管理規約で定めることにより共用部分とした部分です。

管理員室、集会室、ゲストルーム、フィットネスルーム等がこれに当たります。

規約共用部分は、登記しないと第三者に対抗することができません。

【参考】標準管理規約（単棟型）別表２　共用部分の範囲の記載
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

コラム：専有部分と共用部分の区分についての留意点

マンションによっては、給排水管が特殊な配管がされている場合があります。

例えば、床スラブ下に専有部分用の給排水管横引き管が配管されている場合があります。この場合、そのスラブ下横引き管は「共用部分」とする判例があります。（H12．３．21最高裁判例）

また、インターホンや室内火災警報器等、専有部分/共用部分の区分が難しい設備もあります。理区分･費用負担区分を明確にするため､管理規約でその区分を明確にしておくことが望まれます。

3）共用部分の「専用使用権」

ベランダや１階に面する庭等について、その部屋の区分所有者が独占的に使用できる権利を「専用使用権」といい、管理規約で定めます。

この部分は共用部分ですが、区分所有者が独占的に使用できる部分ですので、通常の管理はその部屋の区分所有者が行います。

【参考】標準管理規約（単棟型）別表４　バルコニー等の専用使用権の記載
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

4）共用部分の変更について

共用部分の変更については「軽微変更」と「重大変更」の２種類があります。

ア　軽微変更

共用部分の使用方法の変更（例：集会室の集会以外での使用等）及び軽微変更（形状または効用の著しい変更を伴わないもの）は、総会の普通決議（P３用語の定義参照）で行います。

イ　重大変更

重大変更（形状または効用の著しい変更）は、総会の特別決議（P３用語の定義参照）で行います。

なお、重大変更に当たる変更でも、多数決要件の緩和の対象となる下記工事の場合は「出席組合員及びその議決権の各３分の２」で決することができることとなっています。（改正区分所有法第17条第5項。改正標準管理規約第47条及び同コメント）

・バリアフリー化のためのエレベーター設置工事
・耐震化工事で、基本的構造部分への加工が大きいもの
・集会室、駐車場等の大規模な増改築
・建物の価格の１/２を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧等

これらの場合、その変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときには、その専有部分の所有者の承諾を得る必要があります。

5）共用部分のトラブル

共用部分は居住者の誰もが使える部分ですので、様々なトラブルが生じる可能性があります。例えば「共用廊下に物を置く」、「指定場所以外への駐車、駐輪」、「ゴミの出し方のルールを守らない」等です。

管理組合内で相談、あるいは管理会社に相談し、早めの対応をとることが肝要です。解決しない場合は、マンション管理士や弁護士等の専門家に相談しましょう。

〇管理不全共用部分管理制度

令和８年４月１日施行の改正区分所有法で管理不全共用部分管理制度が創設されました。

管理不十分な共用部分がある場合、利害関係人からの請求により裁判所が「管理不全共用部分管理命令」を出すことができ、この場合「管理不全共用部分管理人」が選任されます。（改正区分所有法第46条の13）

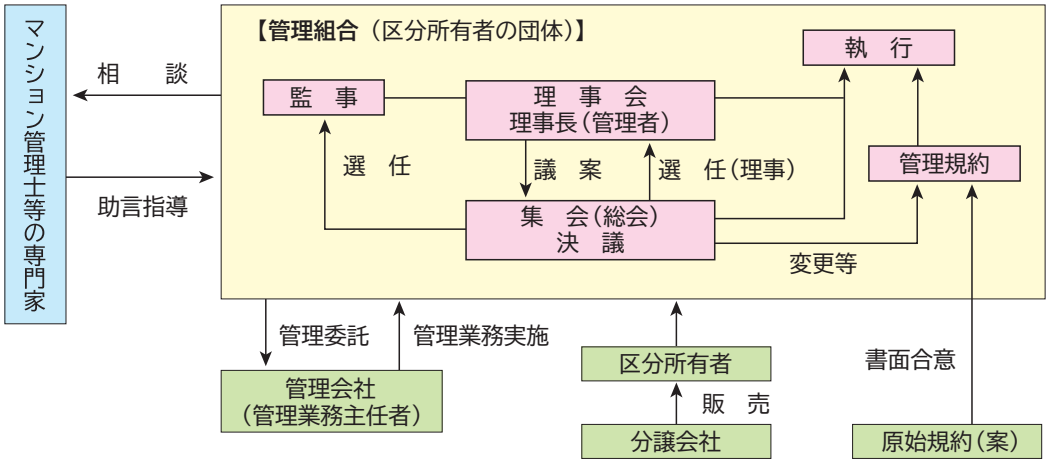
3●管理組合の役割　総会、理事会の役割

⑴　管理組合とは

管理組合は、マンションの所有者（区分所有者）全員で組織する、建物・設備、敷地、附属設備等を管理・運営する団体です。

区分所有者は、全員組合員となります（法的根拠があり加入が義務付けられています）。マンションを購入して別のところに住んでいる場合でも、区分所有者であれば管理組合の組合員となり、管理規約や総会の決議に拘束されます。

標準管理規約では、下図のような仕組みが考えられています。



⑵　管理組合の役割

管理組合は、次の業務を担当します。

① マンションの運営方針の検討、決定
② マンション敷地・建物・設備・共用部分の管理
③ 長期修繕計画の作成・見直し
④ 修繕の立ち合い
⑤ 管理費等の運用
⑥ 設計図書、修繕履歴の管理等

これらの業務について、外部の専門家（マンション管理士等）のサポートを得ながら自ら管理する方法（自主管理）と、管理会社に業務を委託して行う方法（委託管理）があります。

マンションの管理方法とそのメリット・デメリット

管理の方法	メリット	デメリット
「自主管理」 管理組合自ら管理業務を行う。	・費用がかからない。 ・組合員のマンション管理への意識が向上する。 ・組合員の連帯感が得られる。	・組合員の体力的、精神的、時間的負担が大きい。 ・組合員の専門的知識が必要となる場合がある。
「全部委託」 管理会社に全面的に委託する。	・組合員の負担が軽減される。 ・管理組合の役員が交代しても管理の質が基本的に変わらない。	・費用負担が大きい。 ・管理組合の主体性が薄くなる。 ・組合員のマンション管理に対する意識が低くなる可能性がある。
「一部委託」 管理会社に、マンション管理業務の一部を委託する。	・管理組合の主体性を残しつつ、負担が軽減できる。 ・費用負担が「全部委託」に比べ少ない。	・「自主管理」より費用負担がかかる。 ・役員の交代により、管理の質が変わる可能性がある。

「第三者管理方式」 マンション管理士や管理会社等の「外部の専門家」が管理者となり、管理組合の運営を行う。 「理事・監事外部専門家型または理事長外部専門家型」「外部管理者理事会監督型」「外部管理者総会監督型」がある。 役員の担い手不足のマンションや近年供給されているマンションで導入が見られる。 令和6年6月に国土交通省からガイドライン（「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」）が発表されている。	・役員の負担が軽減される。 ・管理の質の向上が期待できる。 ・修繕の適正化が期待できる。	・費用負担が大きい。 ・組合員のマンション管理に対する意識が低くなる可能性がある。 ・管理会社が管理者を兼ねる場合、工事の発注等において「利益相反」となるリスクがある。 ・従来の「理事会運営方式」に変更することが困難。

コラム：マンション管理の主体はだれか？

マンション管理の主体は管理組合です。

「全部委託」の場合でも、管理組合（とくに理事会）で管理会社の業務執行状況をチェックし、管理組合と管理会社の双方が満足できる関係にすることが肝要です。

また、「快適なマンション」にするためには、管理組合への理解や協力が不可欠です。そのために組合員・居住者にできることとして、「理事会への理解、協力」「管理組合活動、地域活動への参加」「コミュニケーションの活性化」等があげられます。

管理組合が正常に機能しないと、マンションの維持・管理に支障をきたし、建物・設備の保全や機能維持ができなくなり、快適に住めなくなったり、ひいてはマンションの資産価値を低下させるおそれもあります。

⑶　総会の役割

総会は、管理組合の最高意思決定機関です。

最低でも年1回の開催が区分所有法で義務付けられており「通常総会」「定期総会」等といわれます。管理組合の1年間の活動報告、管理費・修繕積立金の決算報告、次年度活動方針の決定、次年度予算の承認、役員の選任等の決議を行います。

また、マンション管理に関する重要事案が発生した場合には臨時に総会（「臨時総会」といわれます。）を開催して方針を決定します。

総会の決議には、過半数で決議する「普通決議（P3用語の定義参照）」と特別多数で決議する「特別決議」があります。

〇総会通知規定、総会決議要件の改正

令和８年４月１日施行の改正区分所有法で、緊急に総会を招集する場合の最短期間が１週間となり（従来は５日間）、総会招集通知内容のすべての議案に「議案の要領」を示すこととなりました（従来は重要議案にのみ「議案の要領」が必要）。

また、同じく、総会の決議要件も変更されています。

これらに反する管理規約の規定は区分所有法に抵触することとなりますので、管理規約を改正する必要があります。（標準管理規約43条、第47条）

〇所在不明区分所有者を総会決議等から除外できることになりました。

同じく、専有部分の区分所有者を知ることができないようなときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、「所在等不明区分所有者の除外の裁判」を請求でき、その裁判が確定したときは、その区分所有者がそれ以降の総会において議決権を有しないこととなりました。（改正区分所有法第38条の2。改正標準管理規約第67条の3）

【参考】標準管理規約　第43条　招集手続き　第47条　総会の会議及び議事
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

⑷　理事会の役割

理事会は、区分所有法に規定はありませんが、標準管理規約では、規約上の機関として位置づけられており、多くのマンションで設置されている機関です。管理規約や総会の決議にもとづき、管理組合の業務を具体的に執行する機関です。

理事会の役員は総会で選任され、その業務は、建物の管理や会計業務、業者や外部との折衝等多岐にわたり、また、総会に提出する議案の検討等も行います。

また、役員任期は比較的短期間（１年間）のことが多いので、専門的な事項や長期間の検討を要する事項については、理事会のもとに「専門委員会」を設置して検討し、諮問してもらう方法もあります。「専門委員会」の例としては、「大規模修繕委員会」「規約検討委員会」等があります。

【参考】標準管理規約　第27条、第28条　管理費、修繕積立金の使途
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。



4●管理規約・細則

マンションには通常、管理規約・各種細則が定められています。

管理規約・細則は、そのマンションの「ルール」であり、区分所有者や居住者はそのルールを守らなければなりません。

⑴　管理規約

管理規約は、略して「規約」ともいわれますが、そのマンションを適正かつ円滑に管理していくための管理組合の組織、運営、使用方法等についての規則で、マンションの最高自治規範であり「マンションの憲法」ともいわれます。法令に反しない限り、そのマンションの意思で決めることができます。

時代、区分所有者の状況変化等により規定が不都合となった場合には、総会の特別決議（P3用語の定義参照）で変更・改正していく必要も生じます。

新規分譲マンションの場合、購入時に規約が決まっている場合がありますが（「規約案承認販売式」）、この場合も不都合があった場合には、総会の特別決議（P3用語の定義参照）で変更・改正していく必要が生じます。

国土交通省では、管理規約のモデルとして、「標準管理規約（単棟型）（団地型）（複合用途型）」を公表しています。法令の改正及びマンションを取り巻く情勢の変化等に合せ改正されていますので、最新のものを確認することが望まれます。

【参考】標準管理規約
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

⑵　細則

細則は、管理規約で定められた規則に関して、より細かな内容を定めるものです。

例えば、ペット飼育の可否は管理規約で定め、飼育可の場合には、その飼育可能なペットの範囲や飼育・管理方法を「ペット飼育細則」で定めたりします。

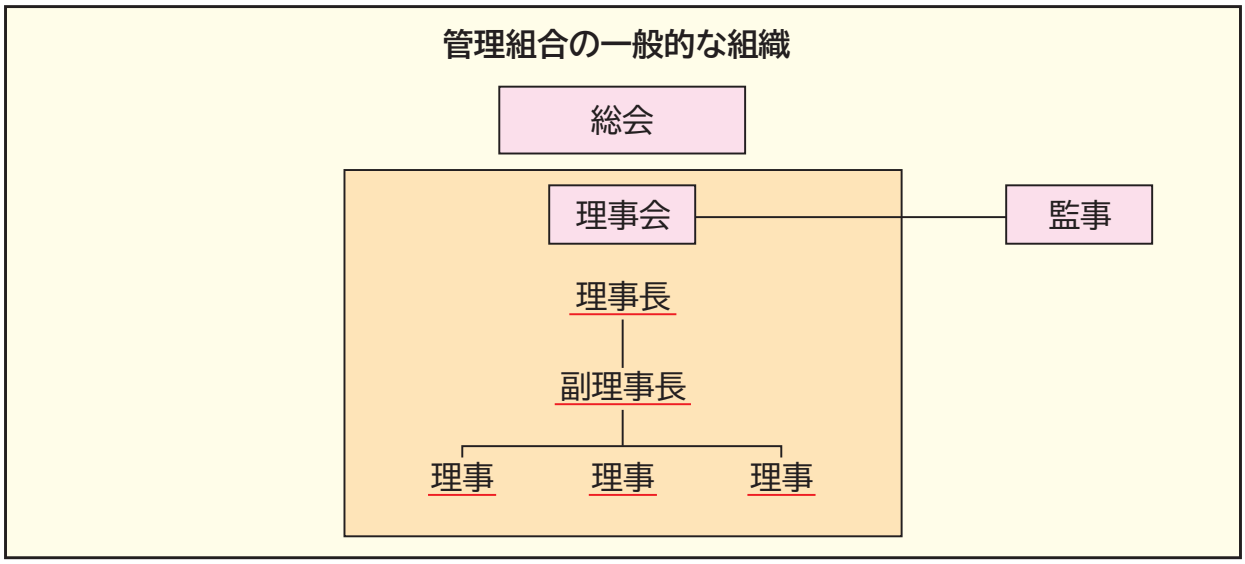
細則の例としては、「使用細則」「専有部分修繕細則」「駐車場使用細則」「駐輪場使用細則」「ペット飼育細則」「集会室使用細則」等があり、必要に応じて総会の普通決議（P3用語の定義参照）で制定、改正します。



1● 理事長・理事・監事の役割

理事は、総会で決定した事項や管理規約で定められた業務を執行する役割であり機関です。理事と監事は総会で選任され、複数の理事で理事会を構成します。

以下は、標準管理規約に記載のある理事会についての基本的事項です。



⑴ 理事長の役割 **理事長は管理組合の代表者**

ア　理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括し遂行する。

イ　理事長は区分所有法に定める管理者とする。

ウ　総会において組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

エ　理事長は〇か月に一回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

⑵ 副理事長の役割 **副理事長は、理事長の補佐役**

副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故があるとき、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

⑶ 理事の役割 **管理組合の業務を分担**

ア　理事は理事会を構成し理事会の定めるところに従い管理組合の業務を担当する。

イ　理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見した時、直ちに、監事に報告しなければならない。

⑷ 監事の役割 **管理組合のお目付け役**

ア　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

イ　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

ウ　監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

エ　監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

（以上、標準管理規約　第38条、第39条、第40条、第41条より一部抜粋）

2● 管理会社について

管理会社とは、管理組合から「委託」を受けてマンション管理に必要な各種の業務を提供する会社です。

あくまでもマンション管理の主役は管理組合であり、最終責任者も管理組合です。管理会社は、「適正化法」により国土交通省への登録が義務付けられています。

⑴ 管理組合が管理会社に委託できる業務

ア	事務管理業務	出納、会計報告、管理費・積立金滞納のチェック等の会計業務 理事会、総会の支援
イ	管理員業務	訪問者の受付、設備等の点検、ゴミ出しの管理等の日常業務
ウ	清掃業務	日常清掃、定期清掃（定期的に行う清掃）、特別清掃（随時の清掃）
エ	建物・設備等管理業務	エレベーター、電気、消防、機械式駐車場等の設備の点検

〔「標準管理委託契約書」（国土交通省）より一部抜粋〕

コラム：自主管理方式

管理会社に委託するのではなく、管理組合が管理費等を集金し、自ら各種設備の点検業者、清掃業者等と直接契約し、マンションを維持運営する方式です。（P９参照）

⑵ 管理委託契約の見直し

ア　現在の管理委託契約が「標準管理委託契約書」に準拠しているかを確認します。

イ　もし準拠していないところがあればその理由について、管理会社に照会し説明を求めます。

ウ　納得できないところがあれば、標準管理委託契約の変更について理事会で協議します。

エ　管理会社へ契約の変更を依頼します。

⑶ 管理会社の変更

現在の管理会社に不満があり管理会社を変更したい場合、まず「不満の内容」をよく分析します。不満の原因が管理員あるいはフロントマン（管理会社のマンション担当者）の対応である場合、その改善を管理会社に申し入れを行い、管理会社がこれに満足できる対応をしなかったり、不満の原因が管理会社の根本的問題であった場合は、管理会社の変更を検討する必要があります。

ただし、管理会社の変更には多くの時間と手間がかかります。総会の定足数は議決権総数の過半数で、その出席組合員の議決権の過半数の賛同が必要です。管理会社の変更は理事会が多くの業務を抱えていることから専門委員会で検討することが望ましく、委員は理事・理事経験者・一般組合員等で構成することが考えられます。

管理会社の変更は以下の手順で慎重に対応することが必要です。

番号	業務、承認、決議	内容、注意点
1	理事会で決定	専門委員会の設置、委員の選任
2	専門委員会での検討	管理会社への対応を検討
3	組合員アンケート	管理会社に対する不満の調査 管理会社変更の意志確認
4	理事会で決定	専門委員会の答申を受け管理会社変更の方針を決定
5	専門委員会候補会社選定	委託内容を明確にして数社に見積依頼
6	専門委員会へのプレゼン	委員会のメンバー
7	理事会での決定	委員会答申を受け候補会社決定
8	総会承認（定時、臨時）	新管理会社承認
9	既存委託契約の解約手続き	解約は数ヶ月前に文書をもって通知する必要あり
10	管理会社業務引継ぎ	引継ぎには管理組合も参加、書面での引継ぎも依頼

3●組合員の高齢化

居住者の高齢化に伴いマンションにおける永住意識は高まっています。令和5年度マンション総合調査(国土交通省)では永住意識は60.4%となり、今後ともこの高齢化による課題の対策が望まれます。

⑴　役員の担い手不足対策

ア　役員資格として、標準管理規約では「組合員のうちから総会で選任」となっており、「現に居住する」が削除されていますが、それぞれの実態に応じ居住者要件を加えることも考えられます。

イ　役員資格範囲の拡大（規約改正が必要となります。）

〇組合員の配偶者　〇賃借人または不在組合員（理事長、会計、監事等の重要役職を除く）
〇成人である同居親族、親か非同居親族　〇弁護士、マンション管理士等の第三者（総会で選任）（注）

ウ　業務の一部外注

管理会社に全部委託か、自主管理かによって、役員の負担に大きな差があったり、高齢化率、賃貸化率、空室化率等によっても負担は異なりますので、管理組合の実態に合った方法を検討しなければなりません。また、自分たちの負担を軽くすれば、その分の費用が発生することも忘れてはなりません。

（注）現在、標準管理規約では高齢化等を背景とし役員の担い手不足に対応するため選択肢として外部の専門家（弁護士、マンション管理士等の第三者）も総会の選任により役員就任可能となっています。また、「標準管理規約コメント」において、外部の第三者を「管理者」とする方法（「第三者管理者方式」）も例示されています。令和7年10月の改正標準管理規約（第35条､第53条ｺﾒﾝﾄ）では理事本人が理事会に出席することを原則として維持しつつ、理事が自身の配偶者等を「職務代行者」として定め、理事本人が出席できない場合に、その職務代行者に理事への出席を委ねることが考えられる旨コメントに盛り込まれました。

⑵　高齢者の見守り対策

高齢者の見守り対策としては、次のことが考えられます。

異常を察知したら専有部分に立ち入りできるルールづくり／親族及び友人等に異常を知らせるルールづくり／居住者名簿、区分所有者名簿等の年1回の更新及び複数の緊急連絡先の義務付け／災害発生時の要配慮者救助の体制づくり／地域及びマンション内のコミュニティづくり

⑶　共用部分のバリアフリー化

高齢者・身障者のためのバリアフリー化として、次のことが考えられます。

玄関、廊下等の段差解消を目的としたスロープ設置／歩行補助のための廊下、階段等の手すり設置／転倒の危険のある場所の照明変更／エレベーターの設置（建築基準法等の法令に注意が必要）

（注）区分所有法の改正を踏まえ、令和7年10月の改正標準管理規約　（第47条4項)で、バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件が、次の一定の要件を満たす場合、3/4以上から2/3以上に緩和されました。
※多数決要件の緩和の要件
①共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合
（耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺への危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるとき）
②バリアフリー化のために必要な場合

4● 滞納について

マンションの維持・管理・運営は、管理費、修繕積立金（以下、「管理費等」といいます。）、使用料等の収入で賄われます。これら管理費等、使用料に滞納があると、マンションの維持・管理および運営に支障をきたすことになります。

滞納を放っておくと、すぐに数十万円、数百万円と高額になってしまい払おうにも払えない状態となり、さらには別の滞納を発生させる原因にもなります。管理組合として速やかに対応することが重要です。

(1) 滞納の原因

滞納の原因は、大きく分けて次の２つです。

①マンションの管理（管理組合あるいは管理会社）に対する不満、あるいはマンション管理についての認識不足。
②経済的理由。

滞納理由が①の場合は、その区分所有者の不満の解消に努め、あるいはマンション管理についての認識を深めてもらうことにより解決する場合もあります。

滞納理由が②の場合は、下記の法的手段を採るか、これにより解決できないときは、承継人（包括承継人＝相続人等、特定承継人＝買受人・競落人等）からの回収を図ることになります。

法的措置の種類と概要

種類	内容、留意点等
少額訴訟	・訴訟金額60万円まで。 ・原則、初回期日で審理を終え判決が出される。 ・同一裁判所で10回／年まで。 ・勝訴すると「仮執行宣言」が付与されるので強制執行が可能となる。 ・相手の住所地を管轄する簡易裁判所が所管する。 ・公示送達の方法を採れないので相手の住所地がわからないと提起できない。 ・控訴ができない。 ・勝訴しても、支払いが猶予される場合もある。 ・相手が望めば通常訴訟に移行。
支払督促	・相手の住所地を管轄する簡易裁判所書記官に申立て。 ・相手が２週間以内に「督促異議」を申し立てなければ、「仮執行宣言」の申し立て可能。 ・相手が「督促異議」を申し立てると通常訴訟に移行。
通常訴訟	訴額140万円以下　　簡易裁判所 訴額140万円超　　地方裁判所

⑵　回収手続き

回収手続きの流れは下記の手順が考えられます。詳しくは、「標準管理規約　別添３『滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート』」をご参照下さい。

【参考】標準管理規約　別添３滞納管理費回収のための管理組合による措置に係るフローチャート
⇒　P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

滞納管理費等の回収の手順例

通常の請求書送付	滞納があった場合、定例の請求書を再投函、送付します。
↓	
電話・訪問による督促（数か月間）	２か月滞納が続く場合、電話・訪問による督促を行います。 管理会社に委託している場合、通常、管理会社が対応するのはここまでか、次の内容証明による督促までかです。 以後については、通常は管理組合の責任で回収作業を行うことになります。管理委託契約の内容を管理会社に確認する必要があります。ここから先の手続きについて、管理会社が管理組合をサポートする契約もありますが、費用は割高になります。できればこの間に、滞納者から「債務承 認書」あるいは「支払い確約書」等を取得します。
↓	
文書による督促（５か月程度）	配達記録付内容証明郵便により督促します。 内容証明文書には､「納入が無ければ、法的措置に移行する｡」旨を記載します。場合により、滞納者の調査を行います。 ・専有部分が滞納者の所有か？（不動産登記記録） ・居住者が誰か？（滞納者の配偶者？親族？賃借人？）（現状を調査） ・担保権の設定状況、差し押さえ等の有無（不動産登記記録） 滞納者が行方不明の場合は、必要により住所・居所調査します。（この調査は、専門家に依頼した方がよいと思われますが、費用が発生します。） ・管理規約に「合意管轄裁判所」の規定が無いと訴訟管轄裁判所は、原則、被告の住所・居所の裁判所となります。 ・住所・居所が不明ですと、訴訟手続き上「公示送達」が必要となります。
↓	
法的措置（６か月以上）	滞納状況に改善が無ければ、理事会決議により法的措置を取ります（理事会決議で法的措置がとれるかどうか、管理規約の規定の確認が必要）。管理費等の滞納の時効は5年です。 法的措置を申し立てれば「時効の猶予」、勝訴すれば「時効の更新」となります。 法的措置をとるにあたっては、費用と効果を勘案する必要があります。弁護士等の専門家に相談することが必要と思われます。

【参考】区分所有法第59条の競売について

滞納金額がある程度になると、「共同の利益に反する」として、区分所有法第59条に基づく競売申立てが認められる可能性があります。

これが認められると、競落代金からの回収あるいは競落人からの回収が見込めることとなります。この競売申立てには費用もかかりますので、専門家に相談して方針決定することが望まれます。

【参考】区分所有者相続人不明等の場合の対策

管理組合は、万一の場合に備えて区分所有者や居住者の緊急連絡先を把握しておくことが望まれますが、区分所有者が相続人なくして死亡したり、相続人が相続放棄したりする場合もあります。

このような場合、管理組合が利害関係人として家庭裁判所（被相続人（＝区分所有者）の最後の居住地を管轄する家庭裁判所）に「相続財産清算人」の選任を申し立てることも検討の余地があると思われます。この場合も、費用がかかりますので、専門家に相談して方針決定することが望まれます。

5● 防災・防犯

⑴ 防災について考えよう

マンションで想定する２大災害は火災と震災ですが、その対応は全く異なります。火災は一刻も早く避難し、防火区画を守るために玄関扉等の開口部は必ず閉め、消火活動の妨げにならないよう玄関扉は施錠しないのが普通です。

一方、地震の場合、家庭内（専有部分内）では、家具や電気製品が倒れたり飛んでこない安全な場所で身を屈め、揺れが納まったら開口部を確保し、すぐに避難しようとはせずに室内に留まり、隣近所に声をかけ、情報を収集しながら様子を見、避難が必要となった場合には、電気ブレーカーを落とし、ガス、水道の元栓を閉めて、施錠して避難することになります。また大地震の場合、マンションの建物設備等に被害が発生することも想定されます。

以上を認識した上で、居住者及び管理組合としての準備と対応策を考える必要があります。

⑵ 耐震化はどこまで進んでいますか

昭和56年５月31日以前に着工されたマンションは、いわゆる旧耐震基準で建てられています。耐震診断を受け、必要に応じて耐震改修を行うことが望まれますが、耐震診断費や改修費用は高額になることがあるので実施に向けては専門家に相談し、管理組合でよく話し合うことが重要です。

※松戸市のマンション耐震診断費補助金についてはP42の「お役立ち情報」「松戸市の補助事業等」をご参照ください。

⑶ 管理組合が平時から取り組むべき防災対策の例

令和7年10月の改正標準管理規約では、管理組合において取り組むべき防災関係業務をコメントに追加しました。

１） 防災マニュアルの作成・周知

他のマンションのマニュアルをそのまま真似しても実のあるものにはなりません。できるだけ多くの人たちが自己のマンションのマニュアル作りに参画し、話し合うことによって、それらの人たちの頭の中に防災への意識を染み込ませ、災害発生時には中心となって対応してもらう必要があります。また、マニュアルの作成には防災委員会（専門委員会）の設置も有効です。松戸市内では約9.9%の管理組合で防災委員会を設立されています。

（令和6年度 松戸市分譲マンション実態調査より）

２）防災用名簿の整備

災害時の安否確認のためには、居住者名簿、要配慮者（高齢者、障害者、子供等）名簿が必要です。その上で、近隣同士のネットワークをどのように整備するかが重要です。

３）防災訓練の実施

防災マニュアルには防災体制や震災時の活動手順を記載することになりますが、いざという時に担い手が不在ということが考えられますので、誰でもが担い手となれる体制にする必要があります。防災訓練も毎年１回は実施し、多くの方が参加できるよう工夫しましょう。

また、指定の避難場所についても確認しましょう。

これらの防災訓練は、地域及びマンション内のコミュニティ形成に役立つものと考えます。

松戸市内では定期的に43.7%防災訓練を実施しています。

（令和6年度 松戸市分譲マンション実態調査より）

次は訓練実施方法の一例です。

事前の告知
↓
地震発生の合図(放送、警報、太鼓等)と安全確保
↓
近隣の安否確認・対策本部での情報収集
↓
対策本部としての安否確認・被害情報調査
↓
防災倉庫の中の防災備品の確認、機器の使用訓練



4）防災組織の結成

自主防災組織を組織し管理規約上に定め、地域の防災組織へ参加することはコミュニティ形成の意味からも重要です。

理事会や理事長の緊急時の権限を明確化にし、迅速に適切な行動が取れるよう規約で定義することで、理事長や理事会を支えます。

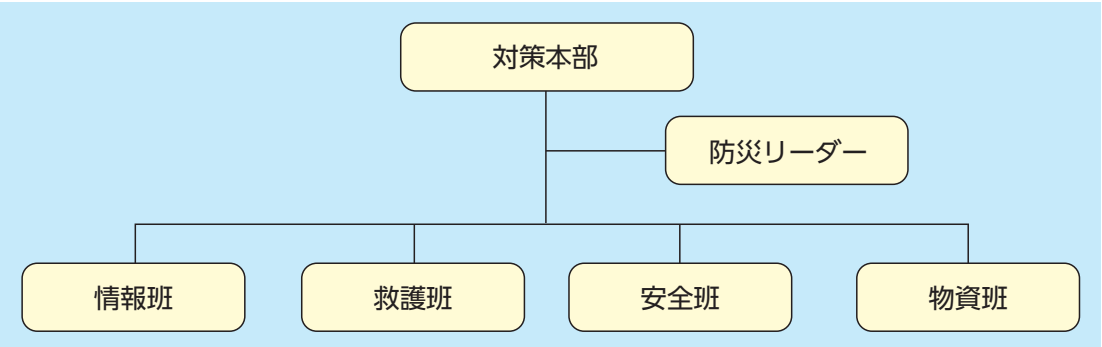
またマンションの居住者人数が一定規模以上の場合、防火管理者に関する規程の整備（改正標準管理規約第32条の2）が必要です。

防火管理者

防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う

一 消火、通報及び避難訓練の実施
二 避難経路の確保及び点検
三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

【自主防災組織例】



■千葉県西部防災センター

所在地：松戸市松戸558-3、電話：047-331-5511 防災に関する正確な知識と技術、防災に対する意識の向上、災害時の自主的な対応力をつけることを目的に、地震体験、消火訓練、応急救護訓練等を無料で行っています。 https://chiba-bousai.jp/	

5）防災情報の整備・収集・周知

この整備は、理事会や理事長の緊急時の権限を明確化し迅速に適切な行動が取れるよう、また規約に定義することで、理事長や理事会を支える仕組みです。

防災情報については、災害時の避難場所、ハザードマップ等防災・災害対応策に関する情報の収集・周知を行います。また災害発生時においては、被害状況、復旧見通しに関する情報収集と提供体制の整備が必要となります。

【参考】標準管理規約　第21条　敷地及び共用部分等の管理　第23条　必要箇所への立入り
第54条　議決事項
⇒　P3「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

6）防災物資等の備蓄

管理組合や区分所有者は、非常食や飲料水等備蓄はもとより、室内については家具や電気製品の転倒防止、ガラスの飛散防止等に留意しましょう。

マンションで備える必要があるものを用途別に示すと次の表のようになります。保管スペースの有無等マンションの実情に合わせ、優先順位をつけて、できるものからできるだけ早く備えましょう。防災デーやイベント等を通じて、いざというときに役立つように日頃から活用しましょう。

マンションで備える必要があるもの〈マンション管理センター〉

停電対策	自家発電機、投光器、大型懐中電灯、ヘッドライト、配線コード、暖房器具等
情報伝達	電池式メガホン、トランシーバー 、電池等
救動活動	バール、のこぎり、工具、担架等
本部運営	簡易トイレ、テント、ポリ袋、毛布、ビニールシート等
建築安全確保	ベニヤ板、カラーコーン、ロープ、危険個所テープ（ハザードテープ）等
復旧	スコップ、土のう袋、リヤカー等

【参考資料①】災害に対する備えについて松戸市総務部　危機管理課では、防災意識普及啓発資料として、『災害に対する備え』をWEBで公開しています。地震等に対する家庭での備え、起こったときの対応、地域での取組み、その他豆知識等、詳しく掲載されています。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/anzen_anshin/sonae/jisin_saigai/jisin_saigai_sonae.html	
【参考資料②】松戸市防災情報 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/anzen_anshin/saigai/index.html	
【参考資料③】 松戸市総務部　危機管理課において、おおむね30世帯以上のマンション管理組合等を単位として組織した自主防災組織に対して、 防災資器材の購入費用の補助を行っています。本制度の利用も併せて検討してみましょう。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/anzen_anshin/sonae/jisyubousai/jisyubousaisosiki.html	

(6)　防犯対策をしましょう

マンション全体で行う防犯対策を考えましょう。

1）防犯カメラを設置する。
2）共用扉を暗証番号で解錠する等のシステムにする。
3）ベランダや庭、駐車場にセンサーライトを設置する。
4）見知らぬ人物がすぐわかるようにする。
5）上層階でも忘れず施錠する。
6）ガラスに防犯用のフィルムを貼る。

多くのマンションで犯罪は後を絶たず、中でも多いのは侵入窃盗です。また侵入窃盗に限らず、マンションでの犯罪を防ぐには不審者の早期発見が重要です。

そのためには居住者同士がコミュニケーションを図り、互いに顔見知りになり、居住者なのか不審者なのか、早期に判断できるようになるのが近道です。

松戸市内において防犯対策として管理組合が実施している事項は、「防犯カメラを新たに追加で設置した」が55.2%、「遠隔監視システムの導入」が16.2%、「玄関ドアの錠の交換を行った」が11.3%、となっています。

（令和6年度 松戸市分譲マンション実態調査より）

6● 民泊について

民泊とは自宅の一部や別荘、マンションの空き室等を活用して、有償で宿泊サービスを提供することを指します。

制度詳細については
松戸市のホームページをご覧ください。⇒

【管理組合が取るべき対応】

平成30年３月15日から事業者の届出が開始されていますので、早期に民泊を可能とするか禁止とするかの方針を総会あるいは理事会で決議し、議事録を作成しておくことが重要です。

次に管理規約の改正ですが、現状の管理規約では民泊に対する可否が不明確であるため後日トラブルになる可能性があります。そのため管理組合の方針を踏まえ、管理規約を改正し民泊サービスを許容するかどうかを明確にしておく必要があります。

なお、管理規約の改正は総会での特別決議（P.3用語の定義参照）となります。管理規約の改正にあたっては、民泊に対応した標準管理規約が国土交通省ウェブサイトで公開されていますのでご参照ください。

【参考】標準管理規約（単棟型） 第12条 専有部分の用途
⇒ P３「用語の定義」の二次元コードより確認できます。

【参考】民泊の制限について

千葉県のホームページに『住宅宿泊事業は、都市計画法に基づく住居専用地域でも営業できますが、地区計画等で営業を禁止している場合がありますので、必ず施設所在地の市町村の都市計画法担当部署へ確認してください。』との記載がありますが、令和８年現在、松戸市内において地区計画によって民泊を制限している地区はありません。

「民泊について（住宅宿泊事業法）」 https://www.pref.chiba.lg.jp/eishi/tetsuzuki/minpaku.html 担当課：千葉県 健康福祉部 衛生指導課 生活衛生推進班 問合せ先：043-223-2627	
「都市計画施設等及び地区計画の区域内の建築規制について」 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/tateru/kisei.html 担当課：松戸市 街づくり部 都市計画課 問合せ先：047-366-7372	

7● コミュニティ活動とその重要性

マンションには、区分所有法で定められた「区分所有者による組織（＝管理組合）」と「任意の居住者により構成されコミュニティ活動等を行う組織（＝地縁団体としての自治会）」があります。

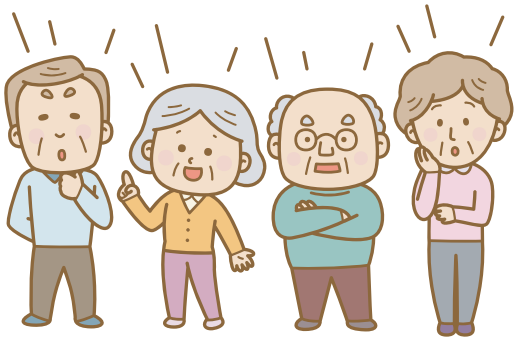
マンションのコミュニティ活動への関わり方としては、マンション居住者のみで一つの自治会を立ち上げる場合や、近隣の町会・自治会に参加する場合等が考えられます。

管理組合と自治会はその性質・目的が異なるものですので、マンションの運営においてその点に留意する必要はありますが、日常的なトラブルの防止や防犯･防災面､さらには高齢化対策等を考えると、マンション内でのコミュニティ形成や地域の町会・自治会との関わりは非常に有効であり、必要なものであると考えられます（注)。

（注）平成28年３月改正の「標準管理規約」では、管理組合業務から「コミュニティ条項」が整理されていますが、同時に改正された「マンション管理の適正化に関する指針」の前文に、「良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」との文章が追加されています。

管理組合：区分所有法に基づき加入が義務づけられています

自 治 会：任意加入



⑴ あいさつをしよう！

犯罪者は、コミュニティが確立されている地域を嫌うと言われています。ご近所の町会・自治会とも良好なコミュニティを築きましょう。

⑵ 安全・安心な暮らしについて考えよう！

以下の防災活動についても、コミュニティ形成に重要な役割を果たします。

１）災害時に役立つ設備を知っておこう！

ベランダ間仕切り・避難はしご・非常ベル（自動火災報知設備）等の防災設備の使い方、防災備品の保管場所や種類等、日頃から知っておきましょう。特に、新役員が就任された時の、諸設備を含めたマンション内外見学会は有効です。

２）いろいろな防災訓練をやってみよう！

災害はいつ来るかわかりません。ご家族が自分で避難できるようにぜひ防災訓練に参加しましょう。避難経路等を記載したマップ作りも大切です。家庭内では、家具の転倒防止策を講じたり、３日分程度の食糧備蓄、エレベーターに閉じ込められた時の緊急時使用方法の確認等、備えを万全にしておきましょう。

３）災害時に助け合える体制を築こう！

お年寄りや体に不自由のある方は、災害時の避難に当っては援助が必要になります。また、被災後の生活においても重い水運び等さまざまな助けを必要としています。ご近所同士で助け合うばかりでなく、自主防災組織の中でも援助体制を考えましょう。併せて､しっかりと｢防災マニュアル」を整備してください。

8● 合意形成の図り方

⑴ 合意形成と管理組合の役割

「Ⅰマンション管理の基礎知識」の「３管理組合の役割、総会、理事会の役割」で記載した通り、管理組合とは、マンションの管理を行う区分所有者の団体です。

そして管理組合は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため、マンションの共用部分である建物・敷地・設備の維持・管理を行います。

また、マンション内の共同生活のルール等を決め、区分所有者間の利害を調整し、マンションの意思を決定しこれを実行します。このように管理組合はマンション管理において最も重要な役割を担っています。

令和7年10月の改正標準管理規約第20条では「区分所有者は管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。」としています。

マンションの区分所有者は自らの専有部分内だけでなく、管理組合の一員として建物全体の管理の責任を負っています。

⑵ 管理組合の運営も自分たちで ！

管理組合の運営は、理事会を中心とした自主運営が基本です。しかし、本来は自分たちが行う事務を管理会社に委託している場合も多く、ともすると管理組合の声がその運営に届かない状況を招く場合があります。管理組合の自立的運営の大切さを理解し、積極的に協力しましょう。「協力しよう」という気持ちが負担感を軽くするでしょう。

⑶ 管理組合の重要性を理解しよう！

管理組合がしっかりとマンション管理に取り組めば、居住環境をより高く保つことができます。総会は、管理組合の意思決定を行う最も重要な会議です。組合員は議決に加わる権利とともに義務もあります。ささいなことでも総会で意思表示してみてください。組合員の意識が芽生え、関心度が高まるに違いありません。

⑷ 情報交換をしよう！

マンションには様々な問題が生じる可能性がありますが、その問題を解決していくためには所有者・居住者が情報を共有し、合意形成していくことが必要です。そのためには、良好なコミュニティが形成されていることが不可欠です。

⑸ コミュニティ形成のためには

まず組合員間の円滑な人間関係が必要です。

〇交流会・親睦会の実施　　〇美化活動・植栽活動
〇防犯・防災活動　　〇高齢者見守り活動
〇広報・情報共有



これらの活動に参加することが重要です。またこれらの活動がなければ理事会にこのような活動を提案してみてはいかがでしょう。

以上の通り、マンションの将来を検討し合意形成していくには、日頃の組合員との良好なコミュニケーションが必須です。

（注）喫煙に関するルールについて

令和７年10月の改正標準管理規約（第18条関係）では、円滑な共同生活を維持する観点から「喫煙に関するルール」を定める際の考え方をコメントに追加しました。

※使用細則として定めることができるかどうか明確化するためコメントを追加しマンションごとの実情に応じ、ルールの策定を検討しましょう。

1● 管理状況チェック（セルフチェック）

マンションの管理状況を診断(見える化)してみよう。

あなたのマンションの組合運営・委託業務・維持保全の状況をチェックしてみましょう。

	チェック項目	判　定	
組合運営	管理規約がある	Yes	No
	管理規約は最新の標準管理規約に準拠している	Yes	No
	細則(使用細則、ペット飼育細則、専有部分修繕細則等)がある	Yes	No
	年１回、定期的な総会を開催している	Yes	No
	総会議事録が作成され、過去からの議事録が保管されている	Yes	No
	理事会が定期的(１回／２ヶ月程度)に開催され、議事録を作成している	Yes	No
	管理組合の会計は、「管理費会計」と「修繕積立金会計」に区分している	Yes	No
	滞納状況が把握され、３ヶ月以上の遅れの督促方法が定められている	Yes	No
	居住者名簿を作成し定期的な更新をしている	Yes	No
	防災に関する取決めや訓練を行っている	Yes	No
委託業務	委託契約の締結や更新の前までに重要事項の説明を受けている	Yes	No
	管理会社との契約書は標準委託契約書に準拠している	Yes	No
	毎月、各会計収支の報告を受けている	Yes	No
	委託契約書で取り決められている業務の実施状況を確認している	Yes	No
維持保全	法定点検を実施している	Yes	No
	法定点検以外の定期点検を実施している	Yes	No
	長期修繕計画があり、概ね5年毎または7年以内に見直しを行い総会で承認をしている	Yes	No
	長期修繕計画の期間は30年以上で、大規模修繕２回を含んでいる	Yes	No
	修繕積立金単価は、長期修繕計画に基づく他、ガイドラインに適合している。	Yes	No
	設計図書等は管理組合で保管している	Yes	No
	各種修繕実施の履歴を保管している	Yes	No

上記チェック表の中で「No」が６つ以上ある場合は、マンションの中で、区分所有者(組合員)の皆さん全員で、改善への努力をしていくことが望まれます。

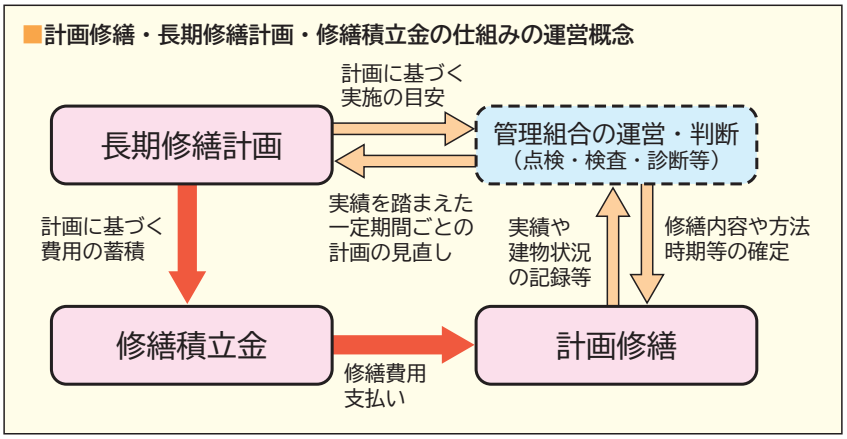
「委託業務」の項目に「No」が１つ以上ある場合は、委託先管理業者に「契約内容」「委託業務内容」について確認・交渉する必要があると思われます。

2●長期修繕計画と修繕積立金

長期修繕計画は、マンション住民の快適さと安全を確保するために不可欠です。例えば、屋根や外壁の定期的な点検と修繕が行われなければ、雨漏りや断熱性の低下等の問題が生じ、住環境が悪化する可能性があります。

長期修繕計画・修繕積立金からなる維持管理運営のサイクルは、定期的に見直しをしなければ有効に働くものではありません。長い期間にわたりマンションを適正に維持管理していくためには、点検・調査・診断により、建物の経年による劣化状況等の不具合や問題点を明らかにし、適切な修繕を実施する上で、一定期間（５年～７年以内）ごとに適宜見直していく必要があります。

これと連動して修繕積立金の額も見直していくことが重要です。



マンションの長期修繕計画を作成することで必要となる修繕積立金を算出することができると共に、修繕積立金を決めるうえで区分所有者への説明の根拠となります。長期修繕計画は設計事務所や管理会社、マンション管理士、工事施工会社等に作成してもらうことが考えられます。

以下は、作成の際に留意すべき事項です。

⑴　保有している長期修繕計画が建物に適合しているかを確認する

１）現在の長期修繕計画が現状に合っているかを検討し大規模修繕工事の時期が既にずれ込んでいたり、工事推定金額も現在の長期修繕計画が作成されてから年数が経っているときは単価の見直し等が必要な場合があります。

２）社会情勢の変化により従来にはなかった新しい工事項目としてバリアフリー化、技術の進歩による新工事方法(受水槽廃止・直結増圧給水等)、法規の改正に伴う追加工事項目の見直し等があります。

⑵　マンションの状態を知るために建物診断調査を行う

簡易的なものから３次診断までありますが、長期修繕計画の作成では、見直しの際は目視とコンクリート中性化試験、居住者への聞き取り調査が考えられます。

⑶　社会の変化に対応する、建物や設備の性能向上、資産価値向上のための改良工事を検討

バリアフリー化、グレードアップ、技術の進歩による新工事方法、法規の改正に伴う追加工事等があります。(事例としては、安全諸基準のアップ、省エネの推進、蛍光管廃止に伴うLED照明器具への交換等、ブロードバンドの普及、４Ｋ・８Ｋテレビの普及、電気自動車充電設備等)

⑷　長期修繕計画の適正な見直しの進め方

１）修繕工事項目と仕様の決定

　長期修繕計画作成ガイドラインで公表された修繕工事項目が網羅されているかを確認します。その際、設計図書や修繕等の履歴等の書類の保管に留意します。

２）工事金額の算出

　概算で金額を出すよりも、既に大規模修繕工事を行っていて、修繕等の履歴書類が保管されていれば、その数量調書を利用することにより正確な金額が算出できます。

３）工事の周期を見直して決定する

　耐久性の高い材料を使用する等により、そのマンションに合ったものとすることで修繕周期を延ばせる場合もあります。

４）長期修繕計画の期間

　30年以上とし、その間に大規模修繕が２回以上含まれることが望ましく、計画最終年度において赤字にならない計画とすること。また５年から７年毎に見直しを行うことが必要となります。

５）長期修繕計画の作成方法

　国土交通省から公表されている長期修繕計画作成ガイドラインに則り、計画期間・推定修繕工事項目・修繕周期・推定修繕工事費及び収支計画等についての各書式に必要なマンションデータを入力することにより、適正な修繕積立金を算出することが可能です。

⑸　修繕積立金の見直し

　長期修繕計画が完成したら、計画期間の総工事金額を年数で割れば年間必要積立金額がでます。それを各住戸の持ち分で割れば1戸当たりの年間の修繕積立金が算出できます。その場合、計画期間中に積立金額が一時的にマイナスになる場合は、借入を考えるか、修繕積立金を上げるかを考えなければなりません。

⑹　総会決議

　長期修繕計画見直しにより修繕積立金の値上げが必要な場合は、長期修繕計画を基に根拠を示し積立金値上げの必要性の説明を丁寧に行い、その内容は総会議案として承認を得なければなりません。

　その場合、区分所有法により、修繕積立金の改定（普通決議：Ｐ３用語の定義参照）は、出席した区分所有者（書面・代理人を含む）及びその議決権の過半数で可決されます（定足数：議決権総数の過半数）。また、このマンションが今後どういうライフサイクルになるのかを議論するのもよいでしょう。

国土交通省の長期修繕計画ガイドラインはこちら⇒



3●大規模修繕工事・劣化診断

大規模修繕工事とは、建物を長持ちさせて、マンションの資産価値を維持していくために必要不可欠な計画的な修繕や改良工事のことを指します。建物全体に足場を掛けてシートで包み工事している建物を見ることがあると思いますが、足場を掛けないと出来ないような各種の工事を合わせて同時に実施している工事（屋上防水、外壁塗装、給排水管改修等）を大規模修繕工事と称しています。

⑴　計画的な工事の必要性

建物は完成した時点から経年と共に劣化していきます。建物のコンクリートは中の鉄筋を錆びにくくし、鉄筋とともに強度を保っていますが細かな亀裂から内部に入る雨水や空気中の二酸化炭素等により内部の鉄筋が腐蝕する事があります。このような事態を止めるために計画的な修繕は欠かせない工事と言えます。大規模修繕を行わなかったり、適切なタイミングで実施しなかったりすると、内部の鉄筋が錆で膨らみコンクリートを押し出して割れたり、亀裂が大きくなり劣化が急速に進んでしまいます。

このような事態にならないように計画的に工事を行いますが、工事に備えた修繕費用を積み立てておくことも同時に考えておく事が大切です。

⑵　工事の周期はどの程度が必要か？

一般的な目安としては、12年から15年に一度程度の計画と言われています。これはあくまでも目安なので、その計画時期の前に建物を調査・診断し（「劣化診断」、「建物診断」等と呼ばれます。）、診断結果によって修繕の実施時期と範囲を決めます。

積立金の予算も考えると足場が必要な工事は、なるべく同時に行った方が経済的には負担が少なくなる場合があります。

調査・診断業務とは

必要書類の確認	設計図書類・法令点検、日常点検報告書、修繕履歴、記録等
アンケート調査	組合員、居住者へのアンケート調査・分析
現地調査	建物・設備の目視点検、防水状態、タイル部打診検査等
バルコニー立ち入り調査	10%前後のバルコニーの漏水や床防水、手摺りの状態確認等
物理的調査	コンクリート中性化試験、塗膜強度試験、シーリング試験等
調査・診断報告	写真付調査報告と診断評価についての報告書の提出

修繕周期とは、劣化する建物の部位や設備の性能・機能を実用上支障がないレベルに回復させることが経済的にできる目安の期間をいいます。

修繕周期は、マンションの仕様、立地条件等に応じて設定するものです。また、見直しの際は修繕の工法、使用材料等により次回の修繕周期を計画に反映されるようにします。

◆修繕工事の時期は、早過ぎると不要な修繕となり、遅すぎても劣化が進み修繕工事費を増加させます。また、修繕工事を集約すると、足場等の直接仮設や共通仮設の設置費用が軽減できる等の経済的なメリットがあります。ただし、集約を過剰に行うと、修繕積立金が一時的に不足することにもつながりますので、注意が必要です。設備及び建物の劣化状況に関する調査・診断の結果を踏まえた上で、修繕工事の必要性や実施時期・工事内容等を検討することが重要です。

⑶　どのような工事をするのか？

大規模修繕工事では、建物の経年数に応じて行われる工事の内容は変わっていきます。

必要とされる時期に、適切な修繕工事を行うことにより建物の寿命を延ばし、修繕積立金の有効活用に資することができます。

一般的な建築工事内容の参考例

①１回目の大規模修繕

実施時期　築後12年～15年

修繕項目　防水工事（屋上防水は部分補修、バルコニー、外廊下、外階段）
外壁工事（躯体補修・シーリング、タイル補修）
鉄部補修（各所扉・手摺り、駐輪・駐車場、外構鉄部等）

②２回目の大規模修繕

実施時期　築後24年～30年

修繕項目　１回目の大規模修繕工事に加えて
物干金物、室名札、集合郵便受、窓面格子、ベントキャップ、自動ドアエンジン、その他付属金物更新等の修繕費が見込まれる。

③３回目の大規模修繕

実施時期　築後36年～45年

修繕項目　１回目の大規模修繕工事に加えて
サッシ更新、玄関扉更新、手摺更新、エントランス改修、駐輪場改修、駐車場アスファルト舗装改修、外構フェンス、その他付属金物等の修繕費が見込まれる。

コラム：設備修繕工事の必要性

大規模修繕は建築工事を主に考えがちですが、設備修繕工事も当然に含んで計画する必要があります。設備の改修は建築工事と時期が異なることも多くあります。

設備修繕工事の参考事例は次のようになります。

①６～12年目前後	改修項目…給排水ポンプ類整備、アンテナ・ブースター類更新その他
②12～18年目前後	改修項目…受水槽修繕（給水システム変更検討）、各戸メーター回り給水管更新、照明器具類更新その他
③18～25年目前後	改修項目…オートロックシステム更新、自動火災報知設備更新その他
④25～35年目前後	改修項目…給水・排水・給湯管更新、エレベーター更新その他
⑤35～45年目前後	改修項目…変電・幹線設備、電灯コンセント設備、弱電設備各更新その他（マンションによりそれぞれの設備機器・配管、劣化状況、使用頻度等が異なることから修繕時期や修繕項目は異なります）

⑷　計画と実際に工事をする時期は違っても良いか？

長期修繕計画と大規模修繕の実施時期は、必ずしも一致するものではありません。これまで説明したとおり、長期にわたる計画は、実際の経年劣化とのズレが生じることから、５～７年以内ごとに計画の見直しを行い、修正しながら必要になる修繕積立金を確保することが肝要です。

そのためには、修繕時期や修繕の内容を変えたり、どうしても必要資金が足りないときは、修繕積立金の増額や管理組合が資金借入をして修繕を行うことも検討します。

⑸　管理組合としての取組みは何から？

まずは、理事会で長期修繕計画を理解し、現状と比較しながら大規模修繕に取り組むか否かを検討します。このとき理事会で建物の自主点検をしてみることも大切です。

そのうえで、大規模修繕の検討が必要と判断されたら修繕専門委員会を設置し役員任期にかかわらずに検討するメンバーを募集し取り組むことが推奨されています。



【参考】景観について

マンションの大規模修繕工事等を行う際には、景観法に基づく届出が必要となります。管理組合等で色彩の決定を行う前の変更が可能な検討段階で事前協議書をご提出いただくようお願いいたします。

「景観に関する手続き」 https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/keikan/keikanjourei.html	
「景観に関する条例・計画・ガイドライン等」 https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/keikan/keikan_guideline.html	
担当課：松戸市 街づくり部 都市計画課 問合せ先：047-366-7372	

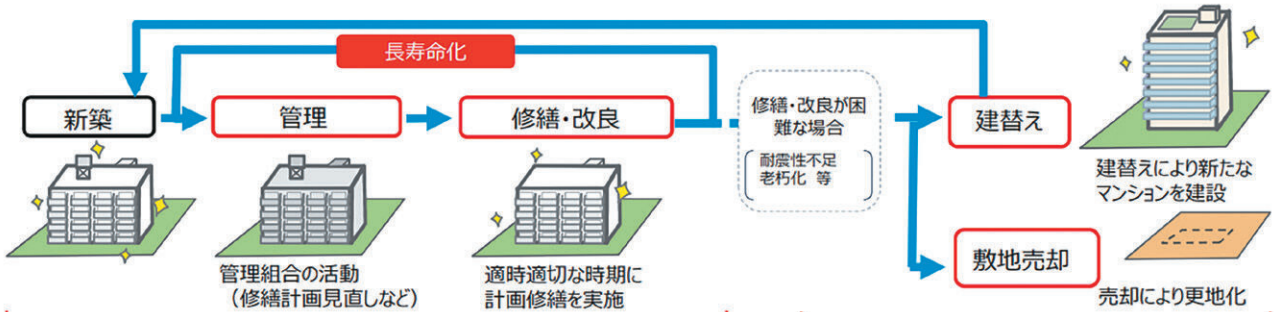
4● 長寿命化・再生

近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、令和５年度調査において「永住するつもり」が過去最高の60.6%となっています。また、2023年末で築40年以上のマンションは全国で約137万戸ありますが、今後10年後には約2.2倍、20年後には約4.0倍に増加すると見込まれています（令和５年度マンション総合調査〈国土交通省〉より）。

高経年となったマンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化、相続人の不明等）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営・総会の議決が困難等から管理不全に至るおそれがあります。

このような事態を避けるには、建替え・建物の更新（一棟リノベーション工事）・建物敷地売却・建物取壊し等のマンション再生か既存マンションの長寿命化の検討が避けられません。令和７年改正区分所有法により、これら再生手法の多くが多数決決議によって実施可能となりました。

マンション建替えは、法による制限により同規模のマンションに建替えることができるケースはごくわずかであること、また、建替え中の仮住まいを含む費用の負担や、建替えの合意を得るための基準や手続きも厳しいことから、他の方法として建物の長寿命化やマンション再生の取組みが注目されています。



なお、令和８年４月１日施行の改正区分所有法では、耐震性の不足・火災安全性の不足・外壁等剥落のおそれ・給排水管腐蝕のおそれ・バリアフリー基準への不適合のいずれかに該当する場合は、建替え決議の多数決要件が従来の「区分所有者及び議決権の各５分の４以上」から「各４分の３以上」に緩和されました（改正区分所有法第62条第2項）。

⑴　マンションの長寿命化とは

高経年マンションは、数十年前の建築基準法に則って建設されたため、近年のマンションより設備面、機能面が劣るだけでなく、安全に直結する耐震基準が劣る建物があります。このような場合で建替えが困難な場合は、将来にわたって永く住まいとして使い続ける住環境を維持するために必要となる、安全性、居住性、快適性、耐久性の向上を修繕計画に反映させるというものです。

この場合、建物耐震化と共に特にライフラインにあたる給排水・電気・ガス・エレベーターの修繕に留意して生活環境の維持向上を確保することが重要ですが、永久に建物を使用できることは無く、その先の建物の更新（一棟リノベーション工事）・建物敷地売却・建物取壊し等のマンション再生を避けることはできません。

⑵　マンションの再生とは

マンションの劣化や機能の低下が進み修繕で回復が見込めないときは、マンションの「長寿命化」「建替え」「建物・敷地の一括売却」「建物の取壊し」「建物の取壊し敷地売却」のいずれかの方法の選択を検討することになります。（令和７年改正区分所有法により、建物・敷地の一括売却・一棟リノベーション工事・建物の取壊しが多数決決議〔原則４/５以上〕で実施可能となりました）。

これらを総合して、「マンションの再生」といわれます。

令和７年５月２３日、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和７年法律第４７号）」が成立し（同年５月３０日公布）、区分所有法及び被災区分所有法に関する部分は令和８年４月１日から施行されています。また、これに伴い「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に名称変更されました。

詳しくは、国土交通省ホームページをご覧ください。
「マンション管理・再生ポータルサイト」⇒

5●マンション管理計画認定制度

「マンション管理計画認定制度」とは、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして松戸市から認定を受けることができる制度です。

本制度は、適正化法第５条の３および第５条の４に基づき導入され、管理組合の判断でマンションの管理計画を松戸市に提出し認定を受けるもので任意の申請となります。

認定を受けたマンションに関する詳細情報は、専用のサイトで公表され（任意）、本制度を通じて管理組合は自主的な取り組みを進め、適切な管理をしていることが認定されるため、認定を受けたマンションは不動産流通市場においても高く評価されることが期待されます。

制度について、詳しくは下記の松戸市ホームページをご覧ください。

同時に、認定取得による付加されるメリットは住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合の満期時利率の引き上げ等があります。詳細は住宅金融支援機構のホームページ（巻末参照）をご確認ください。

また、諸条件を満たす管理計画認定マンションについては、上記のメリットに加えて、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税（建物部分のみ）の３分の１が減額される優遇措置を受けられる場合があります。

各制度の詳細は下記の松戸市ホームページをご覧ください。

●マンション管理計画認定制度について https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/mansion-kanri/nintei.html 担当課：松戸市 住宅政策課　TEL：047-366-7366	
●固定資産税の減額について https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/zeikin_top/kotei/kaoku.html ※リンク先の「⑻大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額措置について」をご覧ください。 担当課：松戸市 固定資産税課　TEL：047-366-7323	

Q1 松戸市では新たに管理計画認定制度が発足したと聞きます。具体的な内容を教えてください。また、この制度は必ず受ける必要がありますか。

A１. 松戸市では令和５年７月３日から開始された制度で、全国で順次展開されている制度です。

(制度の概要については前章に記載しています。)より質の高い管理適正化を図ることを目的としています。新築や築浅のマンションでは既に認定基準を満たしているかもしれませんが、築年数を経たマンションでは基準に達していない項目が含まれている可能性が考えられます。

　また、認定を受けることで、管理水準が外部から見えることになり居住者や購入検討者に安心感を与えるほか、場合によっては融資の金利優遇や各種支援制度の対象となる可能性がある等メリットも期待できます。

　この認定は、取得できる場合に受けることができる制度であり、強制ではありません。ただし、認定項目の基準を満たすことで管理不全を防ぎ、建物の長寿命化を図ることに繋がれば所有者にとっても社会的インフラとしても望ましいと考えます。認定基準全てを満たすことは困難であってもできる限り近づける努力は必要ではないでしょうか。認定には、合意形成、規約の変更等が必要になりますので、時間を要すことを念頭においてください。

P33記載の「マンション管理計画認定制度」をご参照ください。

Q2 外部居住所有者が死亡により管理費等の長期滞納状態になってしまいました。届出住所や電話番号に連絡をするも繋がらず、近親者や相続人からの知らせもないまま２年が経過しています。総会決議を経て、管理会社を経由して弁護士を紹介してもらい、結果、回収することはできましたが、手間や時間を要しました。今後、このようなことを防ぐには日頃からどのような対応が必要でしょうか。

A２.　経年化したマンションでは、区分所有者の高齢化や非居住化、賃貸化が進みやすいため、管理計画認定基準にある組合員名簿・居住者名簿の整備と年1回以上の確認を確実に行うことが重要です。定期総会資料に名簿記載用紙を同封し、出欠票と一緒に返送してもらう方法も効率的です。その際は、同居家族がいる居住者を除いて緊急連絡先を記載してもらい、可能であればパソコン・スマホの有無やメールアドレスも把握すると有効です。ただし、取得した個人情報は細則を定めて適正に取り扱う必要があります。管理会社に委託している場合でも、督促は契約範囲を超えると管理組合が主体的に対応しなければならず、自主管理では理事が直接回収業務を担いますが、督促を先送りして滞納額が増える傾向があります。そのため、電話・手紙での催促 → 内容証明送付 → 少額訴訟・支払督促 → 弁護士相談という流れをマニュアル化し、それに沿って対応することが望まれます。

P16～17記載の[法的措置の種類と概要]と[回収手順の例]をご参照ください。

Q3 役員の担い手がありません。役員任期を１年に短縮してはだめでしょうか。また、監事の役職を定めていません。どうしたらよいでしょうか。

A３. 築年数を経たマンションほど、そのようなお悩みを抱えられておられます。所有者の高齢化、非居住化、法人所有化、国外区分所有者等が主な要因でありましょう。管理規約を改正したうえで、役員資格要件を拡げる等方法を講じてください。それでも役員の担い手が見込めない場合には、マンション管理士等の外部専門家を活用した第三者管理方式を採用することも選択肢の一つです。もっとも、外部管理者を置く場合には、管理業務の発注先との関係や報酬の設定等において、利益相反が生じないよう十分注意する必要があります。

そのため、業務範囲や権限、報酬、監督方法をあらかじめ明確に定めるとともに、管理組合として定期的に業務内容を確認し、チェック機能を確保することが重要です。

役員の任期については、可能であれば２年の半数改選が望ましいです。また、監事は必ず１名は選出してください。以前の標準管理規約では「監事は理事会に出席することができる」とあり、必ずしも出席することを求めていませんでしたが、最新のものでは出席が求められており監事の役割は重要視されています。

（注） 監事は理事には含まれません。従って理事会決議での議決権はありません。不正なく健全な運営がなされているか否かを俯瞰してチェックする立場といえます。万一、不正等問題が生じた場合には、臨時総会の招集権が認められています。

Q4 古い管理規約のまま今日に至っています。規約の見直しの必要性はありますか。また、規約を改正する場合の手順を教えてください。

A４. 近年、マンションに関する法改正にあわせて標準管理規約も見直されており、その背景には建物の経年化と居住者の高齢化への対応があります。総会の招集手続や決議要件等管理組合の運営に関わる重要なルールが改められているため、各マンションでも最新の標準管理規約を参考に、実情に応じた規約の見直しを早めに進めることが望まれます。特に、令和８年４月１日以降は、改正区分所有法に抵触する従来の管理規約条文の一部が無効となるため、そのまま現行の規約に基づいて総会を運営すると、決議が無効となるおそれがあります。規約改正にあたっては、区分所有法との整合性や各条文の内容を確認する必要があるため、難しい場合はマンション管理士等の専門家に相談するとよいでしょう。松戸市では、マンション管理相談員派遣制度を利用することもできます。法改正により議決のハードルが下がった部分もあるため、規約改正は先送りせず、早めに取り組むことをお勧めします。

P42記載の「マンション管理士派遣」をご参照ください。

Q5 管理会社に管理業務を委託していますが、管理員の仕事ぶりが芳しくない、清掃が行き届いていない、担当者からの報告書提出が遅い等、不満・不信感があります。そこへ管理費の値上げ要請も重なり、管理会社を変更したいと考えています。その手続きについて教えてください。また自主管理への変更も検討したいと考えています。

A5. 管理会社と管理委託内容についてもう一度話し合いの場を設けてみてください。それでも改善されない場合は、管理会社変更も検討することとなります。ただし、昨今は採算に合わないと管理会社側から受託を辞退するケースが見受けられます。また、築年数を経たマンションの新規委託契約は引受けない管理会社もあると聞きます。慎重にご検討ください。

この機会に自主管理への変更も検討したいとのお話ですが、会計業務の引受け業者、清掃業者、各種点検業者等を管理組合自らが探し、直接契約を交わし、管理組合をコントロールしていくことになりますから、組合役員の負担は増えることになります。これらを念頭において管理組合内部でご検討ください。

P14記載の「管理会社変更の手順」をご参照ください。

Q6 リフォーム工事費用の借入や相続財産清算人の申立て等に備え、管理組合法人へ変更しておくべきでしょうか。

A 6.　住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」は、法人でなくても受けることができます。ただし、管理規約の内容や修繕積立金の状況について条件があります。詳細は、住宅金融支援機構のホームページで確認してください。また、同機構の「マンションすまい・る債」を購入されていると借入金利が優遇されます。さらに、「管理計画認定制 度」を受けていると金利の優遇が加算されます。

　相続財産清算人選任や訴訟申立ての申請も法人である必要はありません。法人登記された場合は、理事長が変わる度に変更登記をしなければなりませんので手間と費用がかかります。

※相続財産清算人の申立てとは

　死亡した区分所有者が管理費等を滞納していた場合、通常はその相続人に滞納金を請求できますが、相続人が相続放棄していたり相続人がいない場合、滞納金を回収するために管理組合が家庭裁判所に申立て、清算人(弁護士)を選任してもらい、その清算人が死亡した区分所有者の財産を管理・処分することによって回収を図る手段です。

　ただし、この申立てには事前に司法書士等に依頼し、死亡者の戸籍を調査してもらい相続人がいないことを確認する必要があります。

　その調査費用と申立て手数料及び予納金(選任された弁護士経費充当)は管理組合が負担しますが、清算が完了してした時点で死亡者の財産の中から返金されます。また、申立て後６カ月の公告期間が定められています。死亡者に債権を有する者が他にいるか否かを確認するためです。

　借入金が預金やマンションを売った金額を上回っていた場合は、滞納金と負担した諸費用の回収が叶わない可能性があります。これらを鑑み検討しなければなりませんから、故人の生前の状況で判断せざるを得ない不確実性はあります。

※管理組合法人とは

　区分所有建物の管理組合のうち、法人格を有するものをいいます。

　管理組合は、集会の特別決議（P.3用語の定義参照）により、管理組合法人となることができるとされ、その名称に必ず「管理組合法人」という文字を使用し、その名称と事務所所在地、理事の住所氏名等を登記所に登記することが必要です。

　管理組合法人の業務執行機関は理事で、管理組合法人を代表します。管理組合の理事長が管理組合法人の理事に就任することが通例です。

Q7 長期修繕計画はありますが、そのとおりに工事をしなければならないのでしょうか。

A７. 実際の工事にあたっては、建物・設備の診断を行い、その結果により工事を実施するようにしてください。近年、工事費用の高騰もあり、定期的（５年～７年以内毎）に長期修繕計画内容を見直すことが望まれています。診断結果をもとに見直しを行った結果、工事時期の前倒しや先送りへと変更することは問題ありません。

なお、国や地方自治体が省エネや地球温暖化防止等を目的とする窓や玄関扉等の取替工事に対して補助金を交付する制度がこの数年設けられています。毎年、実施規模や補助内容は異なりますが、これらの情報を取得して前倒しで取替工事を実施することによって、費用の削減を図ることができた例があります。

Q8 一度、総会決議した事項に納得できない点があります。現在、監事の立場にあり、臨時総会を開催して改めたいと考えているのですが、どのような手法を取ればよいでしょうか。

A８. 先ず、総会で決議されたということは、過半数なり3/4以上の賛成が得られているということです。総会決議は大変重要ですので、その決定に従うのが妥当とは思われます。ただし、どうしても改める必要があるならば、組合員の1/5以上の同意を得て、総会招集を求めることが考えられます。また、管理規約に監事の総会招集権が定められていれば、自ら招集することもできます。なお、総会議案を上程する場合は、事前に内容を詳細に精査されることが大切です。

Q9 修繕積立金の適正な額がわかりません。どのくらい積み立てればいいのでしょうか。

A９. マンションの設備や過去の修繕実施状況等により変わりますので、一概にいくらくらいということは言えません。従来の修繕実施状況を確認し、場合によっては建物・設備診断を行い、これを基に長期修繕計画を立て、そこから割り出される金額が積立てられるべき金額となります。また、修繕積立金の積立方式は、「段階増額積立方式」と「均等積立方式」があります。新しいマンションの場合「段階増額積立方式」が多いようですが、「均等積立方式」が望ましいとされています。

なお、国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」に、参考となる金額が紹介されています。

国土交通省の
修繕積立金ガイドラインはこちらから⇒



Q10 乗用車を利用する方が減ったためマンションの駐車場を減らして植栽等にしたいのですが可能でしょうか。また、駐車場をコインパーキングのように利用する場合は、どのような点に注意すればよろしいでしょうか。

A10.　マンション敷地内に設置された駐車場は、「松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の規定により、義務として設置されている場合があります。これらの規定により設置された駐車場は、その台数分を確保し続ける必要があり、規定を超えて減らすことはできません。

　また、駐車場を管理会社に委託する等してコインパーキングのように住民以外の不特定多数の方が利用できる形態かつ駐車する部分（駐車ます）の面積が500㎡以上となる場合には、駐車場法に規定する技術的基準を満たす必要があります。

　規定の内容は、松戸市ホームページの掲載及び下記担当課までご確認ください。

「駐車施設の附置等に関する届出について」 https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/tosi/tyuusyasetubi.html	
「駐車場の設置について」 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/douro/tyuuusyajyou-setti.html	
担当課：松戸市 街づくり部 都市計画課 問合せ先：047-366-7372	
参考：「外部貸し」（住民以外の人に駐車場を貸す場合）には、その収入が収益事業として課税対象となることがあります。詳しくは、国税庁のホームページをご確認ください。 https://www.nta.go.jp/law/bunshokaito/hojin/120117/besshi.htm	



管理組合のモデル的取り組みの例を紹介します。

その１：（管理組合主導での修繕積立金の見直しと実施の例）

■ 築20年、100戸強の委託管理型マンション

分譲当初の修繕積立金は低い数字で設定されており、大規模修繕時に一時金徴収があるものであった。将来を見据えて、早期に修繕積立金を値上げして一時徴収がない形に改正をした。それと並行して、建物不具合部分を組合で調査をして、施工会社の建物保証期間内に無償で修繕ができたため、第一回目の大規模修繕工事が計画予算より費用の削減ができた。分譲当初からの管理会社に全部お　任せではなく、マンション管理に関して知識を有する所有者の協力を得ることによって「管理組合　主導の運営」ができている。これからも「自分たちのマンションは自分たちで守る」姿勢で、チームワークがとれた管理組合を目指して努力していきたい。

■ 築30年、20戸強の委託管理型マンション

小規模マンションで集会室が無く、理事会、総会は近隣の公民館で開催。組合員は同世代が多く新築当時からまとまりがあり、管理組合運営も組合主体で行われている。

新築当時、ある理事から将来修繕積立金が不足するだろうとの提案があり、３年目に２倍に増額、その後も増額を行い、第１回目、第２回目の大規模修繕、給排水管改修も費用不足することなく実施できた。

その２：（高齢者の見守り・サポートの例）

■ 築40年超、200戸強の自主管理マンション

居住者同士の親睦を図る機会を多く設けることによって、地震、火事、水害等非常時における助け合いの精神を育む努力をしている。

【防災訓練・麻雀、囲碁同好会・カフェ・花壇への季節の草花植込み、菜園（居住全員での定期的清掃・納涼祭り・芋煮会等を通じて】

単身高齢者の孤独死、特殊詐欺被害（命の危険に加え管理費等の支払いが滞ってしまう可能性がある）、認知症症状が現れオートロックの部屋番号や集合ポスト番号を忘れてしまう、身体が弱くなり買い物やゴミ出しができない・・・これらを少しでも防ぐため管理組合としてできることを親族や自治体の協力と共に実施、見守りをしている。

（電球交換、家具等の移動、パソコンの取付け、近所への買い物、ゴミ捨て、スマホの操作法･･･これらを実費若しくは安価で代行する「お助けボランティア」として有志での活動を通じて）

■ 築40年、40戸の自主管理型マンション

階段室型マンションであるので、独居高齢者見守りのため、各階段室の居住者に、お出かけの際階段両側のドアポストの状況を見てもらうとともに、マンションエントランス近くの集会室に役員の誰かができるだけ居るようにし、住民の方の動向を見守り、声掛けをしている。

その３：（役員の担い手不足への対応の例）

■ 築50年、50戸の自主管理型マンション

「役員報酬」を支給すると共に、役員就任ができない組合員から「管理組合運営協力金」を徴収。また、管理組合運営に協力的な若い組合員を「事務局」（管理規約に規定し、報酬支払あり）として事務作業（資料作成・配布、銀行廻り他）を担当してもらっている。

■ 築45年、40戸の自主管理型マンション

理事長の担い手が無く、報酬を支払いマンション管理士に外部理事長を委託。組合運営に関する助言、総会・理事会の運営および議事録の作成等管理組合諸業務を担当してもらっている。

なお、外部理事長は、総会・理事会決議の議決権は持たず、理事長印も持たない（理事長印は、現地役員管理。）。

■ 築30年、50戸の委託管理型マンション

マンション管理士に顧問業務を委託。理事会・総会運営へのアドバイスの他、管理会社との折衝を依頼する等、役員の負担を軽減している。

その４：（コミュニケーション活発化への対応の例）

■ 築40年、40戸の自主管理型マンション

夏まつり、忘年会、草取り、防災訓練等を居住者で実施し、コミュニケーションを図ってきた。そのため、総会の出席率は委任状を含め、ほぼ100%（実出席率は80%程度）となっている。この状態を長く維持できるよう努めたい。



1● 松戸市の補助制度等

松戸市では、適正なマンション管理の一助となるよう現在、月一度の管理組合向け相談会や相談員派遣制度を設けています。またマンション耐震診断費の補助事業を行っていますのでご活用ください。それぞれの事業の詳細については、ホームページをご覧ください。

［マンション管理相談会］（住宅政策課） 市内にお住まいの皆様から、分譲マンションに関する諸問題の相談に対応するため、マンション管理の相談窓口を設けております。相談は無料で、秘密は守られますので、お気軽にご相談ください。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/mansion-kanri/soudanmadoguti.html	
［マンション管理士派遣］（住宅政策課） 市内の分譲マンション管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、市が実施するマンション管理相談員の派遣制度を設けています。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/mansion-kanri/soudanin_haken.html	
［マンション耐震診断費補助金について］（建築指導課） 住宅の安全性に対する市民の意識の啓発を図るとともに、地震に強いまちづくりを推進するため、マンションの耐震診断を受ける管理組合に対し、当該耐震診断に要する経費の一部について補助を行います。ただし、補助を受けるには諸条件があります。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/taisin/manshonsindanhojo.html	
［集合住宅共用部分のLED照明改修促進補助金について］ （環境政策課　ゼロカーボンシティ推進担当室） 集合住宅の共用部分において、LED照明を設置した際に、市内に住所を有する管理組合、事業者、個人に対して費用の一部を補助しています。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/kankyou/tikyuuondanka/hojokin/shoene.html	
［集合住宅用充電設備・住民の合意形成のための資料作成に対する補助金について］ （環境政策課　ゼロカーボンシティ推進担当室） 集合住宅に電気自動車用充電設備を導入する方、及び充電設備を導入しようとするマンション等のマンション管理組合に補助金を交付しています。 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/kankyou/tikyuuondanka/hojokin/shoene.html	

※松戸市の制度は、年度により補助要件や内容が変更になることもありますので、最新情報は松戸市のホームページでご確認いただくか、担当課へご確認ください。

2●問合せ・相談窓口・ホームページ

松戸市等の行政や分譲マンションの管理に関わる公的機関では、皆さんの相談に応じたり情報提供を行っています。詳しくは各団体にお問い合せください。



団体名称・(URL)	主な相談内容	電話番号	ホームページ
公益財団法人 マンション管理センター (https://www.mankan.or.jp/)	組合運営、管理規約 建物・設備の維持管理等	03-3222-1517 03-3222-1519	
独立行政法人 住宅金融支援機構 (https://www.jhf.go.jp/)	マンションすまい・る債 共用部分リフォーム融資 まちづくり融資（建替え)等	0120-0860-23 03-5800-9366 03-5800-8104	
一般社団法人 千葉県マンション管理士会 (https://www.chiba-mankan.jp/)	マンション管理に関する 一般相談	043-244-9091	
一般社団法人 マンション管理業協会 (https://www.kanrikyo.or.jp)	マンション管理組合からの 管理相談	050-3733-8982	
松戸市　住宅政策課 (https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/mansion-kanri/index.html)	・マンション管理相談会開催 (予約優先、当日参加可) 一回／50分間 ・マンション管理士無料派遣 ・マンション管理計画認定制度	申込先 047-366-7366	



まつどマンションライフガイドブック

発行：令和６年４月(令和８年11月改定)
編集：松戸市　街づくり部　住宅政策課
〒271-8588　千葉県松戸市根本387番地の5
ＴＥＬ 047-366-7366
ＦＡＸ 047-366-2073
E-Mail mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp

グリーン購入法に適合した用紙を使用しています。